SATZUNG DES FLECKENS HORNEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 B "NÖRDLICH ISSENDORFER STRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs.3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 u. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Horneburg diesen Bebauungsplan Nr. 32 B "Nördlich Issendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Horneburg,den ....
(Bürgermeister / Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Horneburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 B "Nördlich Issendorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Horneburg, den ....
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Horneburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Horneburg, den ....
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Horneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Horneburg, den ....
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Horneburg, den ....
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Horneburg, den ....
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
©2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02. 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den .....

..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

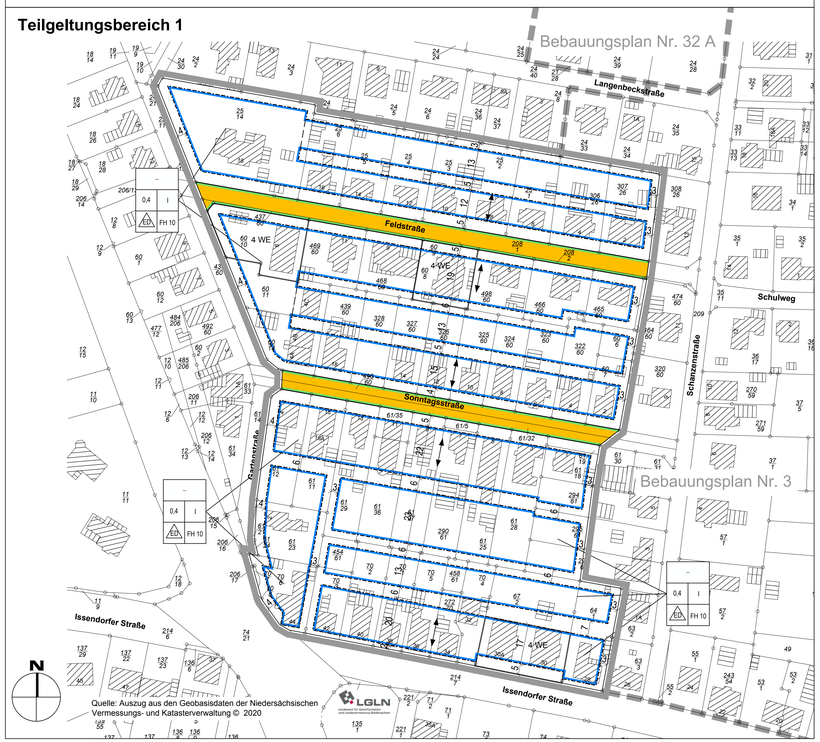
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den ....
(Planverfasser)

Planzeichnung M 1:1.000

Teilgeltungsbereich 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes, in der Mitte der Grundstückszufahrt gemessen. Bei der Ermittlung der Firsthöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen; je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.
Abweichend davon sind in den festgesetzten Bereichen höchstens 4 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
4.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.
Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.
Pflanzenliste A: Spitzahorn | Bergahorn | Rotbuche | Stieleiche | Traubeneiche | Winterlinde | Sommerlinde | Eberesche | Sandbirke | Feldahorn | Walnuß | Vogelkirsche | Hainbuche | Zitterpappel | Holzapfel | Wildbirne.
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel| Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

4.2 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten. Bei Abgang sind drei Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.

4.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. Höhenlage
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,50 m über der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2. Dächer
2.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad herzustellen. Die Dachseiten gegenüberliegender Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen, braun oder anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sowie Wellbleche sind nicht zulässig.

2.2 Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird.

2.3 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Traufe und Firsthöhe auszubilden.

2.4 Dachbegrünungen sind zulässig.

2.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

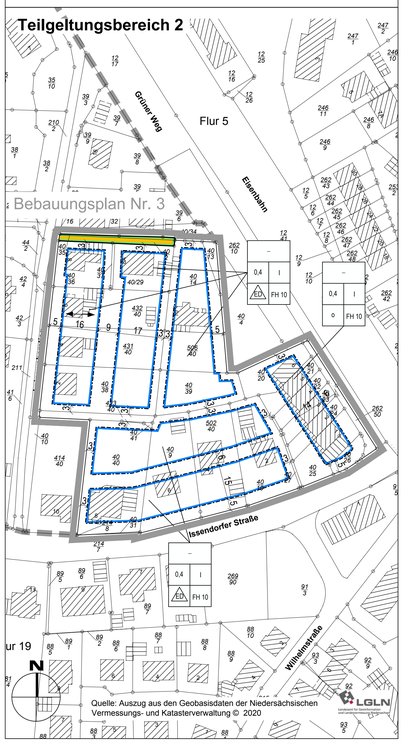
3. Außenwände
3.1 Zulässig ist Sichtmauerwerk in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sowie Wellbleche sind nicht zulässig.

3.2 Begrünte Außenwände sind zulässig.

4. Einfriedungen
Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Feldsteinmauer, senkrecht gelattete Holzzäune, Hecke oder Hecke in Verbindung mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Als Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Planzeichnung M 1:1.000

Teilgeltungsbereich 2



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

5. Einstellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün-/ Gartenfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.

7. Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig.
7.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
FH 10	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
	Ausrichtung des Hauptfirstes der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Vorgaben
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

-	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	zulässige Firsthöhe

4 WE	Festgesetzte Bereiche mit Beschränkung der Wohneinheiten

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
214/7	Flurstücksnummern, z.B. 214/7
	Gebäude mit Nebengebäuden
3	Bemaßung in Metern, z.B. 3
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

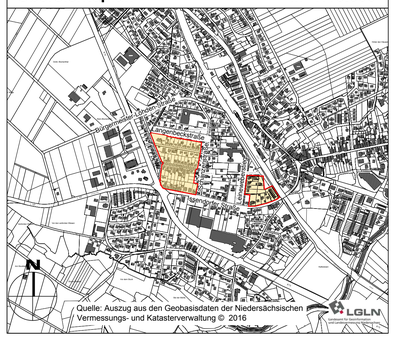
HINWEISE

1 Denkmalschutz
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2 Kampfmittelbelastung
Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3 Artenschutz
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Übersichtsplan M 1:10.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Flecken Horneburg
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 32 B
"Nördlich Issendorfer Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:
Flecken Horneburg
Lange Straße 47/49
21640 Horneburg
FLECKEN HORNEBURG

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: 11.08.2020